

Handläggare
Jesper Kyrk
Hanna Wibäck

Datum
2018-10-31

Diarienummer
ALN-2018-0612

Äldrenämnden

Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre 2019-2022 med utblick mot 2030

Förslag till beslut

Äldrenämnden föreslås besluta

- att** fastställa bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre, såsom nämndens behov av vård- och omsorgsbostäder och lokaler,
- att** överlämna planen till kommunstyrelsen för tillstyrkande och såsom beställning av angivna lokalåtgärder,
- att** uppdra åt förvaltningen att genomföra verksamhetsförändringar enligt planen,
- att** uppdra åt förvaltningen att i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen genomföra lokalåtgärder enligt planen, och
- att** ge förvaltningen justeringsmandat gällande exakt platsantal, storlek och tid i samband med genomförandet av åtgärder enligt planen.

Sammanfattning

Strategisk bostads- och lokalförsörjningsplan tas för första gången fram i ett förvaltningsöverskridande arbete med äldreförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Motsvarande arbete sker numera för alla fackförvaltningar med samma struktur och organisation. Arbetet sker löpande och planen kommer att revideras årligen. Planen ersätter tidigare fastställda bostadsförsörjningsplan 2016–2020 och försörjningsplan för sociala bostäder för perioden 2016-2020.

Bostads- och lokalförsörjningsplan utgår från verksamhetens behov av bostäder och lokaler. Behovet beräknas i grunden statistiskt utifrån nuvarande behov och kommunens befolkningsprognos – därefter sker analys och justering utifrån kända förändringar.

Planen föreslår åtgärder av två slag:

- Direkta lokalåtgärder, tex nyanskaffning, förändring eller lämnande av lokaler samt verksamhetsförändringar kopplade till detta.
- Utredningsåtgärder inom områden där fördjupat arbete krävs för framtagande av direkta åtgärder

De direkta åtgärderna i planen under planperioden innebär framför allt en kapacitetsökning som har effekt efter 2021. Under planperioden sker en mindre minskning av platser i fastigheter som kommunen hyr.

Bostadsförsörjningsplanen bygger på förutsättningarna i förslaget till mål och budget från KS i juni 2018. Om avgörande förändringar sker utifrån den förändrade majoriteten kommer planen att revideras.

Ärendet

Bakgrund

Förvaltningen har tidigare fastställt behovet av bostäder och lokaler till nämndens verksamhet löpande och genom framtagning av särskilda rapporter. Åtgärder har hanterats, och beställts, enskilt samt löpande. Med den organisation och de metoder som nu används utvecklas detta arbete. Framtagande sker nu förvaltningsövergripande i samarbete mellan alla berörda förvaltningar. Arbetet leds ytterst av en gemensam styrgrupp med direktörer från berörda förvaltningar, kontor och kommunala bolag. Modellen har under ett flertal år använts inom tex pedagogiska lokaler. Genom det förvaltningsövergripande arbetssättet säkerställs både det strategiska perspektivet samt att nämndens behov av bostäder och lokaler ingår i kommunens övergripande arbete med bostad- och lokalförsörjning. Arbetsmodellen är kopplad till kommunens mål och budgetprocess och planen revideras därför årligen.

Behov

I planen fastställs behovet av bostäder och lokaler utifrån verksamhetens behov av platser för boende och/eller omsorg av äldre samt en översiktlig genomlysning av behovet av övriga lokaler. Beräkning av behovet sker med likartade metoder inom alla bostads- och lokalförsörjningsplaner och bygger på statistik samt kommunens befolkningsprognos. Analys, justering och fastställande av prognoserna sker sedan efter övriga kända omständigheter.

I planen redovisas behovet uppdelat utifrån målgrupper:

- Omvårdnads- och demensboende
- Korttidsvård
- Andra boendeformer
- Andra lokaler

Tabeller och diagram gällande behovet av bostäder fördelat på målgrupper redovisas på sidorna 8–12 i planen. Beskrivningar gällande behovet av lokaler redovisas på sidan 12 i planen. Metoder och avvägningar redovisas tillsammans med prognoserna samt i bilaga 1B.

Åtgärder

Utifrån det prognostiserade behovet anger planen direkta åtgärder som redovisas på sidan 17. Vidare föreslås fortsatt arbete i form av utredning och förberedelse för ytterligare åtgärder på sidan 17. Resultatet av detta kommer att redovisas vid revidering av bostads- och lokalförsörjningsplan.

Ekonomiska konsekvenser

Behovsbedömningen i planen gällande platser i särskilt boende visar på en utökning i närtid av antalet platser inom LOV. Finansieringen av utökningen hanteras i de ekonomiska ramarna i mål och budget.

På längre sikt innebär åtgärderna ytterligare utökning vars finansiering hanteras i kommande mål och budgetprocess.

Planen innebär vissa investeringsbehov för nämnden vid större förändringar av egen verksamhet men framför allt krävs investeringar inom fastighetsområdet. De direkta åtgärderna kräver omdisponering av fastställda investeringsramar och åtgärderna på längre sikt kan kräva utökning av investeringsramarna hos aktuella fastighetsägare. Sammanställning av ekonomiska konsekvenser finns redovisade vid respektive åtgärd på sidan 17.

Äldreförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Carina Juhlin
Förvaltningsdirektör

Mats Norrbom
Förvaltningsdirektör

Bilaga:

Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg om äldre 2019 till och med 2021 med utblick mot 2030.

Bostads- och lokal försörjningsplan

för vård och omsorg av äldre 2019 till och med 2021 med utblick
mot 2030

Beslutad i äldrenämnden 2018-**-**

Tillstyrkt i kommunstyrelsen 2018-**-**



Dokumentnamn	Fastställt av	Gäller från	Sida
Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre 2019 till och med 2021 med utblick mot 2030	Se försättsblad	2019-01-01	2 (19)
Diarienummer	Berörd verksamhet	Dokumentansvarig	
KSN-2018-3217 ALN-2018-0612	Stadsbyggnadsförvaltningen och äldreförvaltningen	Carl Ljunggren	

Sammanfattning	3
1. Inledning.....	4
1.1. Styrning och uppdrag	4
1.2. Planens innehåll.....	5
2. Förutsättningar.....	6
2.1 Definition och begrepp.....	6
2.2 Lagbestämmelser och krav	6
3. Behovsanalys.....	8
3.1 Befolkningsprognos	8
3.2 Behovs- och kapacitetsprognos omvårdnads- och demensboende	8
3.3 Behovs- och kapacitetsprognos korttidsvård.....	10
3.4 Biståndsbedömt trygghetsboende.....	11
3.5 Andra boendeformer	11
3.6 Andra lokaler.....	12
3.6.1 Hemvårdslokaler	12
3.6.2 Träffpunkter, seniorrestauranger och dagverksamhet	12
3.6.3 Anhörigstöd.....	12
3.7 Omvärld.....	12
4. Bostads- och lokalresurser.....	15
4.1 Lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor	15
5. Åtgärder.....	17
6. Kostnadsutveckling	19
6.1 Ekonomiska konsekvenser	19
6.2 Investeringar.....	19
6.3 Hyror och drift.....	19
7. Källor	20
Bilaga A. Kartbilder	
Bilaga B. Prognosberäkning	

Sammanfattning

Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre utgör kommunens planering för bostäder och lokaler inom äldrenämndens verksamhetsområde. Planen tas fram i en gemensam beredning av äldreförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen/kommunledningskontoret samt berörda kommunala bolag, till exempel Uppsalahem.

Planens syfte är att säkerställa att Uppsala kommun hanterar både dagens och framtidens utmaningar med boende och lokaler för äldre på bästa sätt, vilket innebär att bostäderna och lokalerna är:

- Kostnadseffektiva
- Ändamålsenliga
- Placerade där behoven finns
- Förverkligade i rätt tid
- Omställningsbara

Den äldre befolkningen i Uppsala kommun blir allt fler vilket innebär att det är viktigt att ha en koordinerad planering för att möta de äldres behov. I Översiktsplanen 2016 (Uppsala kommun 2016) är en av de fyra huvudprioriteringarna att Uppsala kommun ska vara en kommun för alla.

I dagsläget råder en bra balans mellan behov och kapacitet för särskilda boenden. Inom planperioden beräknas ett överskott av platser till följd av utbyggnation av platser inom driftsformen LOV¹, det vill säga en ökning av platser i fastigheter där kommunen inte har tecknat hyresavtalet. Situationen med LOV bidrar till en osäkerhetsfaktor över hur framtida behov kommer att täckas, sista december 2017 var cirka 27 % av platserna inom LOV. En procentsats som kommer att öka till drygt 40 % under planperioden då cirka 350 platser förväntas etableras inom driftsformen LOV. Det är viktigt att äldreförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen arbetar tätt tillsammans för att förhålla sig till rådande läge. En procentsats för hur stor andel av det totala fastighetsbeståndet kommunen ska inneha hyreskontrakt över skulle underlätta planeringen.

Under planperioden planeras ingen utbyggnad av vård- och omsorgsboende inom kommunkoncernen att färdigställas, däremot påbörjan av byggnation för ett vård- och omsorgsboende i Storvreta. Utredning av moderna boendeformer för äldre påbörjas inklusive utredning av biståndsbedömt trygghetsboende. Samnyttjande och omlokalisering av öppna förebyggande verksamheter utreds baserat på äldreförvaltningens undersökning som pågår under 2018.

¹ Se sida 6 för förklaring av LOV

1. Inledning

Den äldre befolkningen i Uppsala kommun blir allt fler, vilket innebär att det är viktigt att ha en koordinerad planering för att möta de äldres behov både i form av bostäder och övriga lokaler.

Planens syfte är att säkerställa att Uppsala kommun hanterar både dagens och framtidens utmaningar med boende och lokaler för äldre på bästa sätt, vilket innebär att bostäderna och lokalerna är:

- Kostnadseffektiva
- Ändamålsenliga
- Placerade där behoven finns
- Förverkligade i rätt tid
- Omställningsbara

I Översiktsplanen 2016 (Uppsala kommun 2016) är en av de fyra huvudprioriteringarna att Uppsala kommun ska vara en kommun för alla. Riktlinjer för bostäder betonar att möjligheten till etablering av särskilda boenden för äldre och andra boendeformer för gruppen ska beaktas i nya bostadsområden. Bostads- och lokalförsörjningsplanen är ett bidrag till att konkretisera Översiktsplan 2016 (Uppsala kommun 2016) genom att visa på behovet men leder också till ett arbetssätt som gör det möjligt att förverkliga en del av översiktsplanens riktlinjer.

1.1. Styrning och uppdrag

Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre utgör kommunens planering för bostäder och lokaler inom äldrenämndens verksamhetsområde. Planen tas fram i en gemensam beredning av äldreförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen/kommunledningskontoret samt berörda kommunala bolag, till exempel Uppsalahem. Det gemensamma arbetet för att ta fram en Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre inleddes årsskiftet 2017/2018. Dokumentet kommer att utvecklas kommande planperioder, exempelvis så kommer delområdesanalyser tas fram framöver.

Arbetet med framtagandet leds och samordnas av kommunledningskontoret/stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med äldreförvaltningen och berörda kommunala fastighetsbolag. Styrning av arbetet sker i gemensamma beslutsorgan där samtliga samverkande parter deltar.

Planen utgår från de mål och uppdrag som fastställs av kommunfullmäktige i mål och budget 2019–2021 (Uppsala kommun 2018a) och de åtgärder i äldrenämndens verksamhetsplan med vilka mål och budget verkställs. Grunden utgörs av nämndens ansvar för vård och omsorg av äldre i form boende, hemtjänst och öppna förebyggande verksamheter.

Kommunstyrelsen ges i mål och budget 2019–2021 (Uppsala kommun 2018a) ett övergripande ansvar att säkerställa att långsiktigt hållbara lokalförsörjningsplaner ska finnas för all kommunal verksamhet för behovet på kort och lång sikt. Kommunstyrelsen har också del i uppdraget om en bostadssocial resurs med bostäder i en boendekedja för prioriterade målgrupper. Det betonas att perspektivet för äldre måste inkludera tillgänglighet i lägenheter i

ordinarie bostäder, seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden. Utbyggnaden av äldreboenden ska utgå från strategisk bostadsförsörjningsplan för vård och omsorg. Det finns ett direkt uppdrag att utveckla utbudet av bostäder för äldre, främst olika mellanboendeformer.

Kommunfullmäktige har gett flera uppdrag för att verka för den äldre befolkningens levnadsförhållanden, bland annat ett övergripande uppdrag att utveckla en äldrevänlig kommun. Vidare finns ett flertal specifika verksamhetsuppdrag som kan påverka behovet av lokaler, till exempel förebyggande arbete för psykisk hälsa, trygg hemgång eller ökat utbud av aktiviteter (Uppsala kommun 2018a).

I framtagandet vägs de kommunala styrdokument in som kan anses aktuella, exempelvis äldrenämndens Bostadsförsörjningsplan 2016–2020, Försörjningsplan för sociala bostäder för perioden 2016–2020 och Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019. Den här planen ersätter de två förstnämnda planerna och blir ett underlag till den sistnämnda.

1.2. Planens innehåll

Kommunen har ett särskilt ansvar för personer vars behov av olika skäl inte kan tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. För att skapa en helhetsbild över kommande års behov av boende har kommunen tagit fram Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre. Planen redogör för bostads- och lokalbehovet inom särskilda boendeformer för personer över 65 år och hur behovet ska mötas. Behov av övriga lokaler exempelvis hemvårdslokaler och lokaler för öppna förebyggande insatser beskrivs också i planen.

2. Förutsättningar

Äldrenämnden ansvarar för att förse kommunens befolkning som är 65 år och äldre med det stöd och den vård de behöver. Nämnden ansvarar för att det finns tillgång till träffpunkter, seniorrestauranger, stöd till närstående, hemvård, korttidsvård och vård- och omsorgsboende, vilka alla genererar någon form av lokal- eller bostadsbehov. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret att, utifrån nämndernas behov, tillhandahålla kostnadseffektiva boenden eller lokaler genom företrädesvis inhyrning av nya objekt eller anpassning av befintliga objekt. Stadsbyggnadsförvaltningen är den förvaltning som praktiskt ansvarar för genomförandet av kommunstyrelsens uppdrag och ansvar gällande fastighetsförvaltning, in- och uthyrning av lokaler/bostäder samt även all hyressättning av kommunens bostäder och lokaler. Sluthyran påverkas av flera faktorer, allt från markpriser, byggkostnader och förhandling med hyresgästföreningen. Gällande boendeplanering är framförhållning och samverkan nyckelbegrepp. Det här för att personer med behov ska erbjudas boende inom rimlig och lagstadgad tid, och för att äldrenämnden ska undvika sanktionsavgifter.

En rad omständigheter kan påverka det prognostiserade behovet. Hit hör eventuella medicinska framsteg och förändringar i den äldre befolkningens levnadsvanor. Den fysiska miljön och tillgängligheten i det ordinära bostadsbeståndet, liksom tillgången på alternativa boendeformer som seniorbostäder och trygghetsbostäder, kan påverka. En påverkansfaktor kan vara om platser etableras i den nya boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende.

Anhörigas insatser är också en viktig faktor, liksom insatsen trygg hemgång. Befolkningsprognosen utgör grunden för behovsprognosen och skiftningar i den kan därför påverka utfallet. Under varje behovsrubrik finns återberättat om osäkerhetsfaktorer.

I oktober 2013 (Uppsala kommun 2013) fattade äldrenämnden beslut om införande av LOV inom särskilt boende. Förhållandet till utförare inom LOV är komplext och ligger i stor utsträckning utanför kommunal kontroll, vilket gör det till en stor osäkerhetsfaktor.

2.1 Definition och begrepp

- Särskilt boende för äldre. Boende som är kräver bistånd enligt socialtjänstlagen. I kategorin ingår vad Uppsala kommun omnämner som vård- och omsorgsboende, korttidsboende och en ny biståndsbedömd trygghetsboendeform. Dessa bostäder är kommunen ansvariga att tillgodose (Socialstyrelsen 2016).
- Trygghetsboende. Boende på öppna marknaden ofta med en åldersgräns för inflyttning på 70 år. Om de uppförts med statligt investeringsstöd finns krav på modern bostadsstandard, gemensamhetslokaler och personal eller tjänster som kan underlätta tillvaron för de boende.
- Seniorboende. Boende på öppna marknaden i form av hyres- eller bostadsrätter ofta med en åldersgräns om +55 år.

2.2 Lagbestämmelser och krav

Äldres rätt till stöd har på övergripande nivå sin rättsliga reglering genom socialtjänstlagen (SFS 2001:453). Lagstiftningen är framförallt inriktad på personer som själva inte kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt. Genom bistånd i form av särskilt

boende eller hjälp i hemmet ska enskilda tillförsäkras en skälig levnadsnivå. Men lagstiftningen ålägger också de sociala nämnderna att medverka i samhällsplaneringen och främja goda miljöer och påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden. När det gäller äldre personer finns en skyldighet att verka för att äldre människor får goda bostäder. Kommunen har också ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad. Det sistnämnda benämns för vård- och omsorgsboende i Uppsala kommun. Vid sidan av den övergripande lagstiftningen, föreskrifter och praxis kopplat till den, har Uppsala kommun också egna riktlinjer för handläggning av ansökningar om bostad i form av särskilt boende.

2.3 Driftsformer

Uppsala kommun tillämpar tre olika driftformer för att tillhandahålla särskilt boende för äldre; drift i egen regi, driftentreprenader samt LOV. Vid drift i egen regi regleras förhållandet kring driften i ett uppdragsavtal inom äldreförvaltningen. Vid driftentreprenader står kommunen för infrastruktur i form av boende, medan driften upphandlats från en privat eller ideell organisation utifrån lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). I den tredje driftformen upphandlas både infrastruktur och drift inom ramen för lagen (2008:962) om valfrihetssystem (LOV). Utföraren står för hela infrastrukturen, uppförandet av fastighet med samtliga faciliteter och det totala ansvaret för driften. Ansökan sker i Uppsala kommun genom förfrågningsunderlag för drift där utföraren kan bli godkänd som leverantör av vård- och omsorgsboende i Uppsala kommun. Ersättning utgår med ett fast pris per boendedygn och är densamma för alla utförare inom LOV.

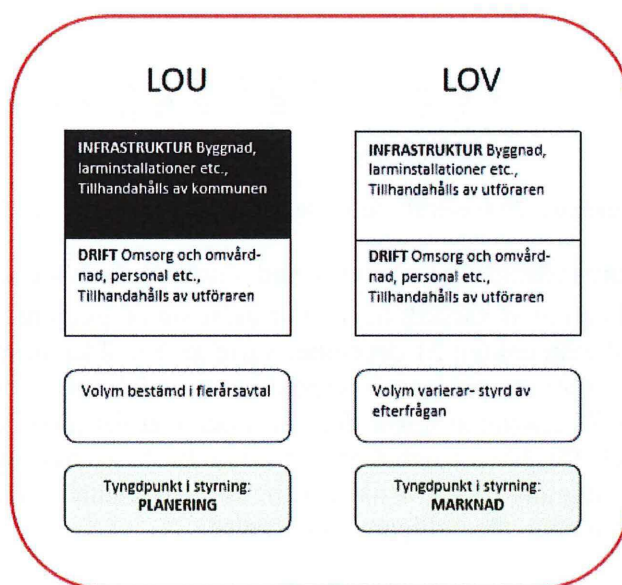


Bild 1. Illustration av några viktiga skillnader i villkor och styrning mellan LOU och LOV. Uppsala kommun 2015

Ur ett lokalperspektiv innebär LOU att kommunen är kontraktsinnehavare för boendet, medan i LOV är det en privat vårdgivare som innehar hyreskontrakt.

3. Behovsanalys

3.1 Befolkningsprognos

Bedömningen av behovet av platser för äldrenämnden grundar sig på de officiella befolkningsprognoserna för hela kommunen. Årets prognos visar på en minskning i åldrarna 65 år och uppåt i förhållande till förra årets prognos. Befolkningsprognoserna innehåller alltid en osäkerhet och revideras årligen utifrån förändrade förutsättningar.

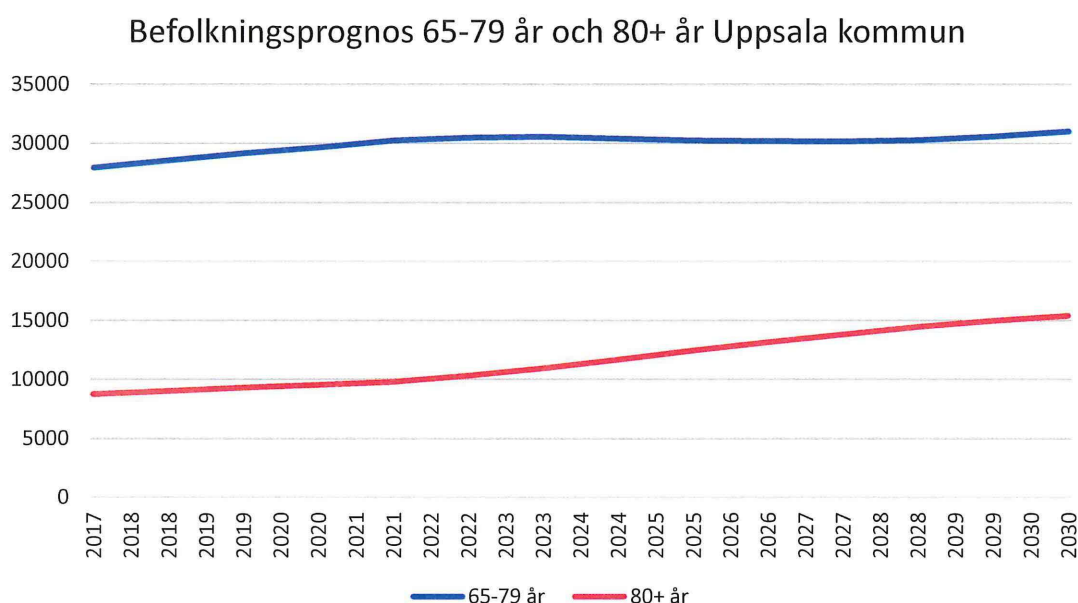


Diagram 1. Befolkningsprognos 65–79 år och 80+ år Uppsala kommun. Prognos från 2018.

3.2 Behovs- och kapacitetsprognos omvårdnads- och demensboende

Andelen äldre som är i behov av särskilt boende grundar sig på genomsnittet av boendebeslut de fyra senaste åren vid mätpunkten 31 december varje år. En åldersgruppering har gjorts för 65–79 år och 80+ år, samt mätningar i respektive boendeform: omvårdnadsboende och demensboende. För 65–79 åringarna ligger det totala behovet för särskilt boende på cirka 1,4 % av åldersgruppen och för 80+ år och äldre på cirka 15 % av åldersgruppen. Utifrån den andelen beräknas en beläggning på 92 %, då varje beslut inte resulterar i att en ny plats nyttjas. Se bilaga 2, Prognosberäkning, för tydligare redogörelse.

En rad omständigheter kan påverka andelen som är i behov av boende och således det prognostiserade behovet. Medicinska framsteg, levnadsvanor, epidemier, förändringar i praxis, policys och riktlinjer, tillgänglighet i ordinärt boende och andra boendeformer är sådana omständigheter. Om den nya särskild boendeformen, biståndsbedömt trygghetsboende, införs är det en faktor som kan förväntas minska behovet av särskilt boende med personal och vård och omsorg dygnet runt. Den nya boendeformen vänder sig till äldre som har behov av stöd i hemmet och därutöver har behov av att bryta oönskad isolering. En annan omständighet av stor betydelse är anhörigas insatser, inte minst då de informella omsorgsinsatserna har en omfattning

som vida överstiger den offentliga omsorgen. Kommunen arbetar också med särskilda insatser till stöd för anhöriga.

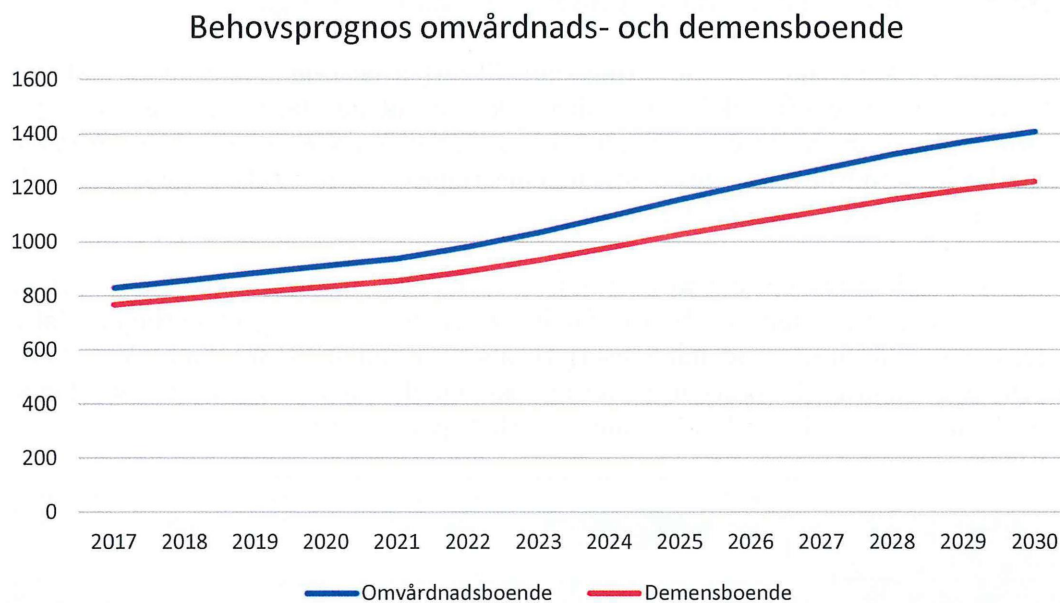


Diagram 2. Behovsprognos omvårdnads- och demensboende. Prognos från 2018.

I förhållande till 2018 beräknas ett ökat platsbehov av cirka 150 platser under planperioden och nästan 1000 platser fram till 2030. Samtliga platser behöver inte nyetableras.

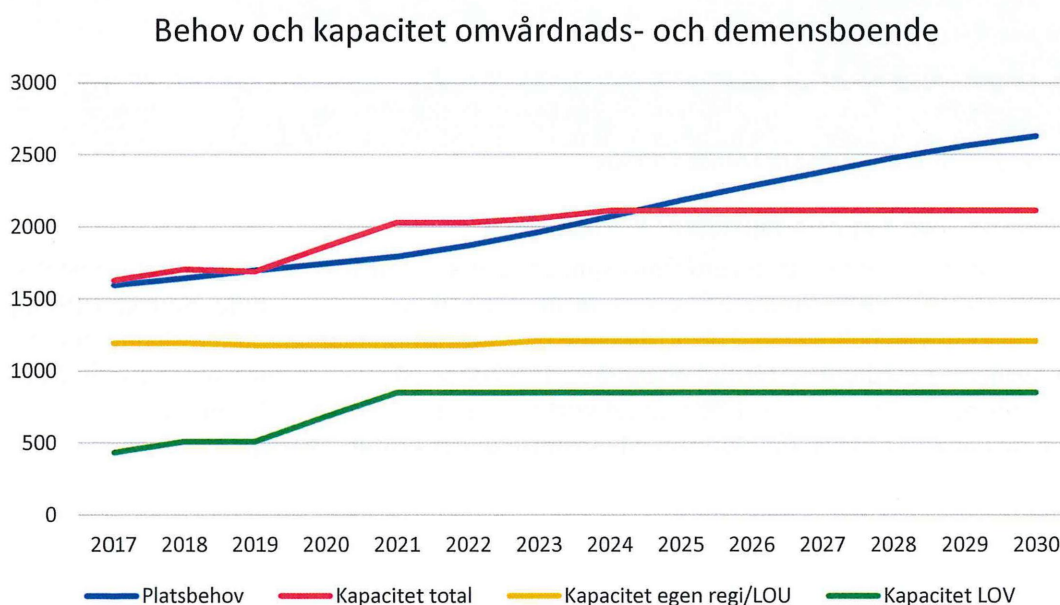


Diagram 3. Behov och kapacitet omvårdnads- och demensboende. Prognos från 2018. Om driftsform ej känd ligger platsantalet endast under total kapacitet.

I och med byggnationer inom LOV beräknas i slutet av planperioden ett överskott på drygt 230 platser. Ett överskott av platser kan leda till tomplatser inom egen regi eller LOU där kommunen bekostar dessa platser. Inom LOV ingår ersättning för eventuella tomplatser genom en högre dygnersättning. Inom vilken driftform tomplatser landar går inte att säga.

Att färdigställa ett äldreboende från planeringsstart till inflytt tar ofta längre tid än mål- och budgets tidsram. Det är därför viktigt att redan i den här planen ha framförhållning efter planperioden. I dagsläget råder en otydlighet kring hur stor andel av fastighetsbeståndet kommunen ska ha kontroll över vilket gör att planeringen för framtida byggnationer blir svårbedömda, både om de kommer och i så fall när.

För att undvika att kommunen står med antingen överskott i form av tomplatser eller ett underskott som genererar viten och besvär för individer behövs tydligare riktlinjer. Enligt Program för kommunalt finansierad äldreomsorg (Uppsala kommun 2018b) ska LOV möta det framtida behovet av platser. En procentsats för hur stor andel av det totala fastighetsbeståndet kommunen ska teckna hyreskontrakt för skulle underlätta planeringen.

Enhet	2019	2020	2021	2022–2023	2024–2028
Storvreta äldreboende	Ersätter Skogsgården				
				+29	
Omflytt av platser mellan förvaltningar	-15				
Förväntade platser genom LOV					
		+174	+166		
Förväntade platser genom detaljplaner					
					+54
Behov av framtida utbyggnad under senare delen av planperioden					
					+367
Summa	-15	+174	+166	+29	+421
Ackumulerat	-15	+159	+325	+354	+775

Tabell 1. Kapacitetsförändring särskilt boende för äldre

3.3 Behovs- och kapacitetsprognos korttidsvård

Platser för korttidsboende/korttidsvård finns som en resurs vid utslussning från sjukhusvistelse, som stöd till och avlastning för anhöriga, som resurs för hemvården med mera. Som en tillfällig boende-/vårdform kan behovet av korttidsboende påverkas av en mängd olika förhållanden (till exempel rutiner för medicinskt färdigbehandlade, tillgången på olika former av särskilt boende, anhörigas stödbehov med mera). I begreppet korttidsplatser ingår korttidsvård (vistelse under en kortare tid) och växelvård (återkommande vistelse under kortare perioder).

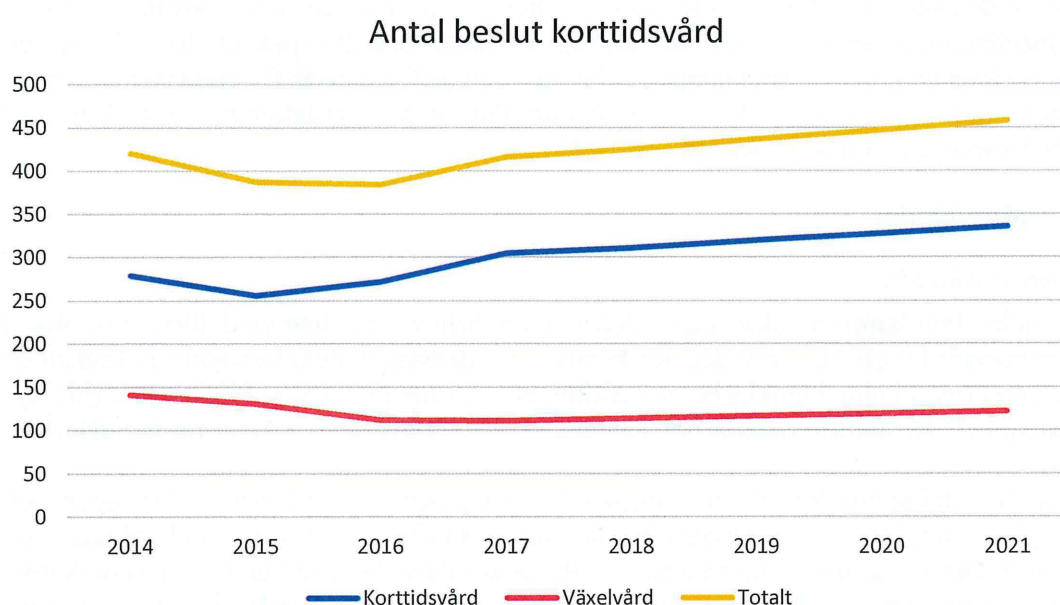


Diagram 4. Antal beslut korttidsvård, prognos från 2018

I Uppsala kommun återfinns korttidsplatser dels insprängda i andra särskilda boenden och som renodlade boenden/avdelningar. I december 2018 beräknas det finnas cirka 150 korttidsplatser i Uppsala kommun. Ökningen av den äldre befolkningen kan förväntas medföra ett större stöd för insatser som liknar de som sker i korttidsboende, diagram 4 visar på en ökning av drygt 10 beslut per år under planperioden. Viktigt att komma ihåg är att ett beslut inte är lika med en permanent plats, i och med att vistelsen är kortare kan en plats användas av olika personer under året. En ökad satsning på bland annat Trygg hemgång gör att kommunen inte räknar med expansion i korttidsplatser under planperioden.

3.4 Biståndsbedömt trygghetsboende

Riksdagen beslutade den 7 november 2018 att säga ja till regeringens proposition (2017/18:273) om att kommunerna ska få möjlighet att inrätta en ny särskild boendeform, benämnd biståndsbedömt trygghetsboende. Lagändringar träder i kraft den 2 april 2019. Den nya boendeformen vänder sig till äldre som har behov av stöd i hemmet och därutöver har behov av att bryta oönskad isolering. Utredning av den nya boendeformen kommer att utredas under 2019 i samband med alternativa moderna boendelösningar för äldre.

3.5 Andra boendeformer

Äldrenämnden har ingen skyldighet att tillhandahålla trygghets- och seniorboenden. I kommunens rapport *En Äldrevänlig stad* (Uppsala kommun 2017) framgår dock att 7 av 10 äldre anser att det finns för lite trygghets- och seniorbostäder i kommunen. Idag i kommunen finns det cirka 340 trygghetslägenheter och cirka 1250 seniorlägenheter.

Enligt Uppsala bostadsförmedling var kön till trygghetsbostäder cirka 1300 personer vid överflytten från Riksbyggen till bostadsförmedlingen 1 mars 2018. Omsättningen i befintligt bestånd är relativt liten (omkring 10 % årligen). Det indikerar på fortsatt efterfrågan av bostäder

för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. I ärende till äldrenämnden föreslås att införa samlingsbenämningen seniorbostäder för samtliga bostäder särskilt anpassade för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Anledningen är för att förenkla förståelsen för vilka boendeformer kommunen har ett ansvar för att tillhandahålla och förväntningar kopplade till bostadsbenämningen på dessa boenden.

3.6 Andra lokaler

3.6.1 Hemvårdslokaler

När den äldre befolkningen ökar kan således även behovet av hemvård förväntas öka. I begreppet hemvård ingår hemsjukvård och hemtjänst. I dagsläget utgår hemtjänsten från att de klarar en potentiell ökning i antalet hemtjänsttimmar i nuvarande lokaler, bland annat till följd av att hemsjukvården samlokaliseras och då ger utrymme i nuvarande lokaler för hemtjänst.

Effektivisering, teknologiska och medicinska framsteg och fördelningen mellan egen och enskild regi är alla faktorer som kan påverka det framtida behovet av personal och således även lokalbehovet. Den geografiska spridningen av lokaler är viktig för att enkelt kunna nå brukarna, medan en centralisering skulle kunna minska ytbehovet per person. Det är viktigt att det finns kollektivförbindelse till hemvårdslokalerna. Idag finns det i den kommunala hemvården 15 lokaler.

3.6.2 Träffpunkter, seniorrestauranger och dagverksamhet

Det finns idag 15 träffpunkter och åtta seniorrestauranger i kommunal regi. Under 2018 genomför äldreförvaltningen en utredning över alla träffpunkter. Utredningen kommer ligga till grund för en djupare analys av lokalanvändning för träffpunkter och framtida lokalförändringar.

3.6.3 Anhörigstöd

Idag finns en lokal för anhörigstöd för äldre i Uppsala kommun, Anhörigcentrum. Enligt Socialstyrelsens (2012) rapport *Anhöriga som ger omsorg till närstående: omfattning och konsekvenser* är det nästan var femte person i vuxen ålder som stödjer en närstående. När det gäller tid och frekvens är det jämt fördelat mellan könen, medan män mer hjälper praktiskt och ekonomiskt och kvinnor i större utsträckning med tillsyn, umgänge och personlig omsorg. Rapporten visar också på bristfällig kunskap hos de anhöriga om kommunens ansvar om stöd, men drygt 75 % uppgav även att de inte behöver stöd.

Om förutsättningarna förändras för anhöriga och närstående att bistå med dessa insatser kan det givetvis få konsekvenser också för behovet av särskilda boendeformer. I sammanhanget bör därför särskilt nämnas det förebyggande arbete som bedrivs i kommunen i syfte att stötta anhöriga, ett arbete som likaså sannolikt är av stor betydelse även för framtida behov av särskilt boende.

3.7 Omvärld

I Kommun- och landstingsdatabasen (Kolada) kan information hämtas för att jämföra sig med andra kommuner. Uppsala kommun placerar sig i mitten i stor utsträckning enligt diagrammen nedan, förutom när det gäller personer i enskild regi där Uppsala kommun ligger högst i

kommungruppen R9. En verksamhetsövergång skedde dock i årskiftet 2017/2018 vilket minskade andelen till cirka 46 %.

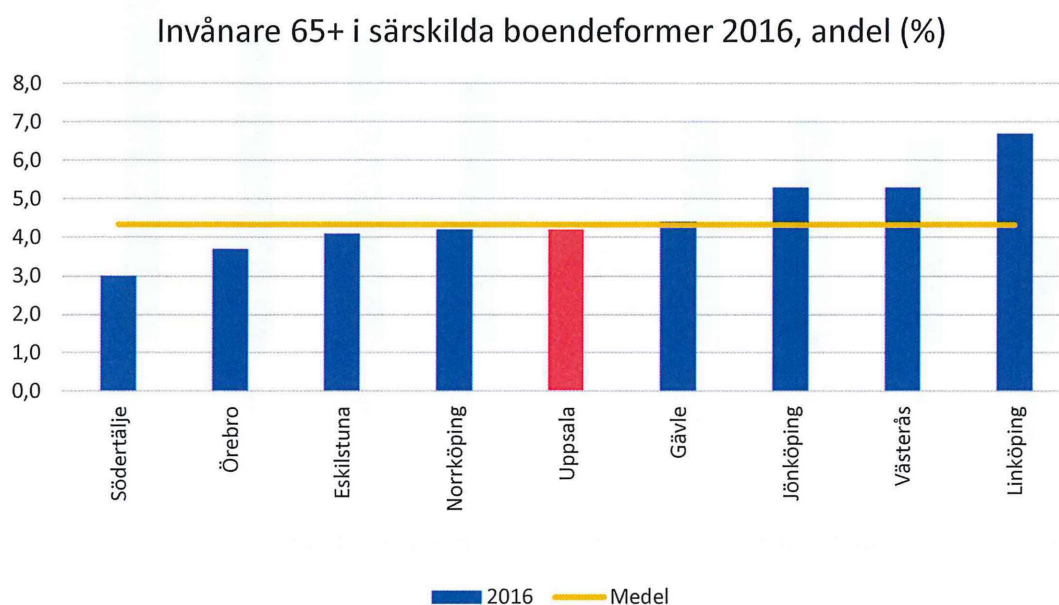


Diagram 5. Invånare 65+ i särskilda boendeformer 2016, andel (%). Kolada 2018. Hämtad 180518

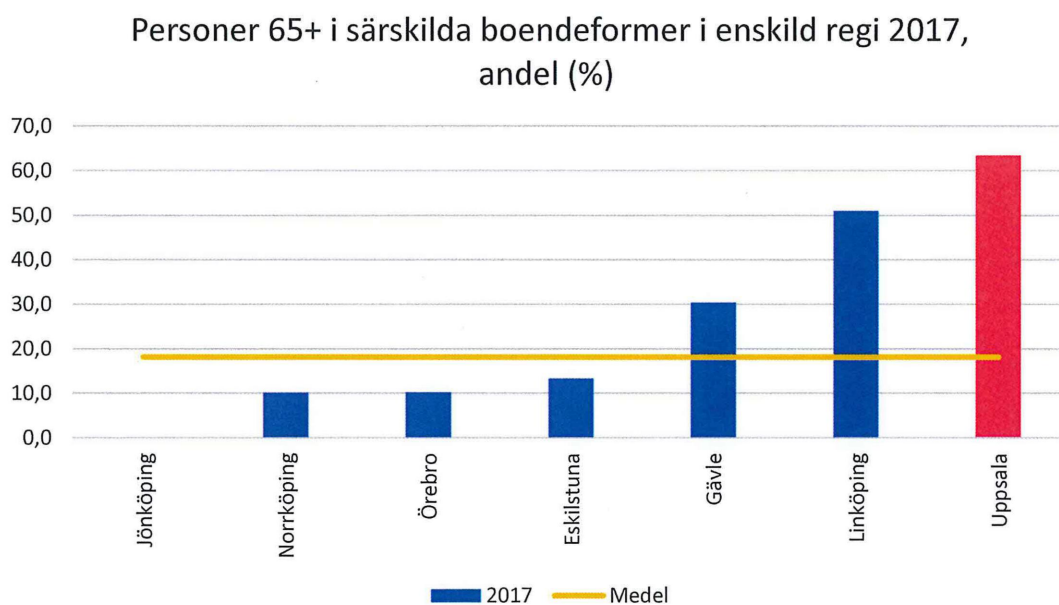


Diagram 6. Personer 65+ i särskilda boendeformer i enskild regi 2017, andel (%), Kolada 2018. Hämtad 180518.

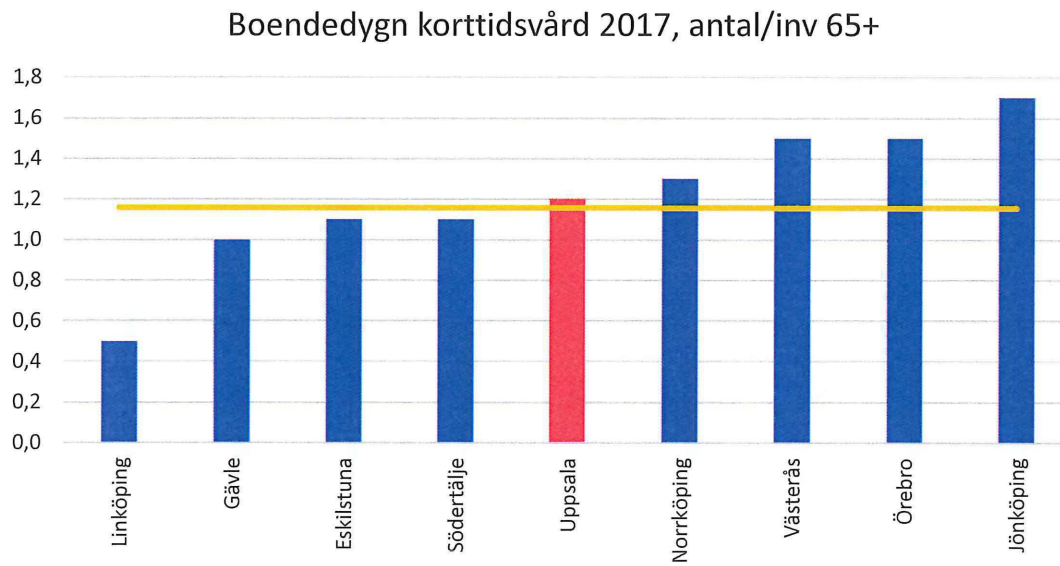


Diagram 7. Boendedygn korttidsvård 2017, antal/inv 65+, Kolada 2018. Hämtad 180518.

4. Bostads- och lokalresurser

Fastighetsavdelningens uppdrag är att tillhandahålla en varukorg med olika lokal- och bostadsprodukter som passar boendeformer som förvaltningarna tillämpar. Bostadsprodukterna är uppdelade i produktkategorier och varje produktkategori fungerar för flera olika boendeformer. Äldreförvaltningen nyttjar främst ”lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor” och olika typer av lokalytor.

I planens inledning lyfts fem punkter upp för hur kommunens objekt ska vara. De ska vara *kostnadseffektiva*, vilket innebär att kostnader ska hållas nere i den mån det går. Det gäller framför allt att med hjälp av dagens teknik bygga yteffektiva lösningar för att hålla nere antal kvadratmeter. Objekten ska vara *ändamålsenliga*, det vill säga att de ska tillgodose behovet för målgruppen som flyttar in eller nyttjar lokalen. Samtidigt ska objekten vara *omställningsbara*, de ska alltså kunna möta andra målgruppers behov utan för stora investeringar. Att objekten är omställningsbara är en viktig faktor i ett samhälle där demografin och behoven förändras över tid. En byggnad har en lång livstid och ska kunna följa kommuninvånarnas behov. Att kombinera ändamålsenlighet och omställningsbarhet är en viktig faktor i att skapa samnyttjande vilket också kan bidra till kostnadseffektivisering i kommunen som helhet.

Att objekten ska vara *placerade där behoven finns* och *förverkligade i rätt tid* kan ses som självklarheter men medför utmaningar. Dels behöver platsen för behoven lokaliseras, när det gäller äldreboenden kan flertalet parametrar spela in, exempelvis avstånd till stad gentemot landsbygd, avstånd till tidigare bosättning eller avstånd till anhöriga. För nuvarande geografisk lokalisering se bilaga A. När det gäller tidsaspekten och boendens färdigställande behövs bättre och tätare kontakt med byggherrar.

4.1 Lägenhetsgrupp med gemensamma samvaroytor

Kommunen hyr lokaler i drygt 25 fastighetsobjekt som totalt innehåller cirka 1200 äldreboendeplatser, det finns ytterligare cirka 450 äldreboendeplatser i Uppsala som är tillhandahållna via kommersiella aktörer med egna hyreskontrakt på fastigheter. Kommunen hade vid årsskiftet 2017/2018 rådighet över cirka 73 % av Uppsalas äldreboendeplatser. Kommersiella aktörer är aktiva genom att de bygger, projekterar eller har sökt detaljplaneförändring för nya äldreboenden i Uppsala vilket under planperioden beräknas leda till att cirka 340 nya äldreboendeplatser tillförs Uppsala. Kommunens rådighet över äldreboendeplatserna skulle därför inom planperioden sjunka till cirka 60 %. En fråga kommunen behöver ta ställning till är, som tidigare lyfts, hur stor andel av äldreboendeplatserna kommunen i framtiden vill ha fastighetsrådighet över.

Studerar ett mindre antal utvalda objekt och personalkostnader inkluderas utgör lokalkostnaden cirka 15–20 % av den totalt kostnaden för hela verksamheten. Det finns möjlighet att påverka den totala årskostnaden genom goda val kring utformning när nya äldreboenden skapas. Antalet boende per lägenhetsgrupp kan ha en betydande påverkan på personalkostnad per boende. En annan möjlighet att styra hyreskostnaden för framtida boenden är att vara mer restriktiv kring total area per boende. Arean per boende ligger idag på cirka 75 kvm (alla ytor i fastigheten inkluderat), men det finns exempel i Uppsala som har en area runt 60 kvm per boende. Det vore en bra vägledning inför framtida inhyrningar att ha en undre och övre tillåten gräns för total

area per boende att förhålla sig till. Ett funktionsprogram arbetas fram i samband med planläggandet av ett nytt särskilt boende i Storvreta.

5. Åtgärder

	Samman- kallande förvaltning (alla åtgärder sker gemensamt)	Tid	Investerings- behov inom kommun- koncernen	Ekonomiska konsekvenser för verksamheten
Åtgärder under planperioden				
Äldrenämnden gör ett tydligt ställningstagande för hur stor andel av det totala fastighetsbeståndet av vård- och omsorgsboenden kommunen ska inneha hyreskontraktet	ÄLF	2019	Nej	Nej
Påbörja upphandling av hyreskontrakt för 50–80 platser i särskilt boende i Uppsala tätort	SBF	2019	Nej	Ja, ökad lokalkostnad till följd av ökad kapacitet. Efter 2021.
Uppsägning av hyresobjekt 39948 för att lämna plats åt annan kommunal verksamhet	SBF	2019	Nej	Ja, minskad lokalkostnad till följd av minskad kapacitet
Göra analys på delområdesnivå av behovet av särskilda bostäder i stad och på landsbygd	ÄLF	2019	Nej	Nej
Vidta åtgärder grundat på äldreförvaltningens utredning om öppna förebyggande verksamheter som pågår under 2018	SBF	2019– 2020	Möjlig framtida investering	Möjlig förändring i lokalkostnad
Etablera närmare dialog med vårdföretag och fastighetsägare som på kommersiell basis vill tillföra äldreboendeplatser till Uppsala (LOV) för att få bättre kontroll över tillväxten av särskilda boendeplatser för äldre.	ÄLF (vård- företag), SBF (fastighets- ägare)	2019– 2021	Nej	Nej
Kontinuerlig uppföljning av utvecklingsarbetet kring trygghemgång och behovet av korttidsboende	ÄLF	2019– 2021	Nej	Nej
Teckna avtal med Uppsalahem om att de ska uppföra ett nytt äldreboende i Störvreta med 54 platser.	SBF	2020 (ej inflytt)	Ja, investeringsm edel cirka 140 mnkr till Uppsalahem	Ja, ökad lokalkostnad till följd av ökad kapacitet. Efter 2021.
Ersätta ärende KSN-2017-3701 gällande utbyggnation av Björklingegården (Bror Hjorts väg/Spelmansvägen) med utredning om nytt särskilt boende i Björklinge	SBF	2019	Se utrednings- åtgärd	Se utrednings- åtgärd
Utredningsåtgärder under planperioden				
Utreda fastighetsstatus på särskilda boenden och övriga lokaler som kommunen hyr eller äger.	SBF	2019	Resultat kan leda till investering	Resultat kan leda till lokalkostnadsfö rändring
Fastighetsavdelningen utreder samnyttjande av öppna förebyggande verksamheter grundat på äldreförvaltningens utredning om dessa lokaler	SBF	2019	Nej	Nej
Utreda moderna boendelösningar för äldre	ÄLF	2019	Nej	Nej
Utreda för- och nackdelar med biståndsbedömt trygghetsboende	ÄLF	2019	Nej	Nej

Utreda användning av detaljplan 0380-P2013/6 fastighet 11:33 Berthåga	SBF	2019–2020	Möjlig framtida investering	Möjlig förändring
Utreda nyproduktion av nytt särskild boende för äldre i Björklinge	SBF	2019–2020	Möjlig framtida investering	Möjlig ökad lokalkostnad till följd av ökad kapacitet

Tabell 2. Åtgärder och utredningsåtgärder under planperioden

6. Kostnadsutveckling

6.1 Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av bostads- och lokalförsörjning består av investeringar och löpande finansiering av hyror. Hyrorna ska täcka både investeringarna samt drift och underhåll av lokalerna. I kommunens bostäder beräknas den enskildes hyra fram via bruksvärdessystemet vilket innebär att det kan bli differens mellan hyresintäkt från enskild hyresgäst och avtalets totala kostnad. Övriga lokalytor, exempel personalytor, bidrar också till att skapa en differens mellan intagen hyra och total kostnad.

När det gäller kommunens egna investeringar i utbyggnad, gäller det ett ersättningsboende för ett befintligt men undermåligt vård- och omsorgsboende i Storvreta. Boendet beräknas dock stå klart först efter planperiodens slut men investeringar till Uppsalahem behöver skjutas till under planperioden. Utredningen om moderna boendelösningar för äldre kan leda till att investeringar kommer krävas inom planperioden, kostnadskalkyl krävs och åtgärd föreslås då först i nästa års plan.

Åtgärden om utredning av fastighetsstatus på ägda och inhyrda fastighetsobjekt kan leda till investeringar under planperioden i form av upprustning om fastigheten har en hyresvärd inom kommunkoncernen eller är ägd av Uppsala kommun. Investeringar oavsett fastighetsrådighet kan leda till ökad hyra.

6.2 Investeringar

		2019	2020	2021	2022– 2023	2024– 2028
Storvreta. Investeringsmedel till Uppsalahem.	Platser				+54	
	Investeringskostnad		35 mkr	35 mkr	70 mkr	
Summa						
	Investeringskostnad		35 mkr	35 mkr	70 mkr	

Tabell 3. Investeringar inom kommunkoncernen. Investeringar står nu fördelad med 25 %, 25 % och 50 % för nyproduktion (sista året förväntas platserna komma).

Äldrenämnden kan också vara i behov av investeringsmedel för möblemang.

6.3 Hyror och drift

De ekonomiska konsekvenserna för hyra och drift för den här planen är till viss del svåra att kalkylera då det inte går att säga var kostnad för tomplatser kommer att landa. Skulle alla tomplatser landa i egen regi eller entreprenad samtidigt som ersättning betalas till LOV kan kostnaderna bli höga. Dock är det redan idag känt att kostnadsläget för att tillhandahålla särskilt boende via LOV, när kostnaderna gjorts jämförbara med andra driftformer, är högre än det vid entreprenaddrift respektive drift i egenregi. Med tanke på att det framtida behovet främst är tänkt att tillgodoses via LOV, medför det också ett jämförelsevis högre kostnadsläge för den framtida bostadsförsörjningen av vård- och omsorgsbostäder. Snitthyreskostnaden per kvm för den boende i fastigheter där kommunen innehar hyreskontraktet ligger på cirka 1800 kr per år och en snitthyra på cirka 5000 kr i månaden.

7. Källor

Regeringens proposition 2017/18:273 *Biståndsbedömt trygghetsboende för äldre*.
SFS 2001:453. *Socialtjänstlag*.

SFS 2016:1145. *Lagen om offentlig upphandling*

SFS 2008:962. *Lagen om valfrihetssystem*

Socialstyrelsen. 2012. *Anhöriga som ger omsorg till närstående: omfattning och konsekvenser*

Socialstyrelsen. 2016. *Din rätt till vård och omsorg: En vägvisare för äldre*.

Uppsala kommun. 2015. *Bostadsförsörjningsplan 2016–2020: Behoven av permanent särskilt boende inom äldreomsorgen i Uppsala och strategierna för att möta dem*

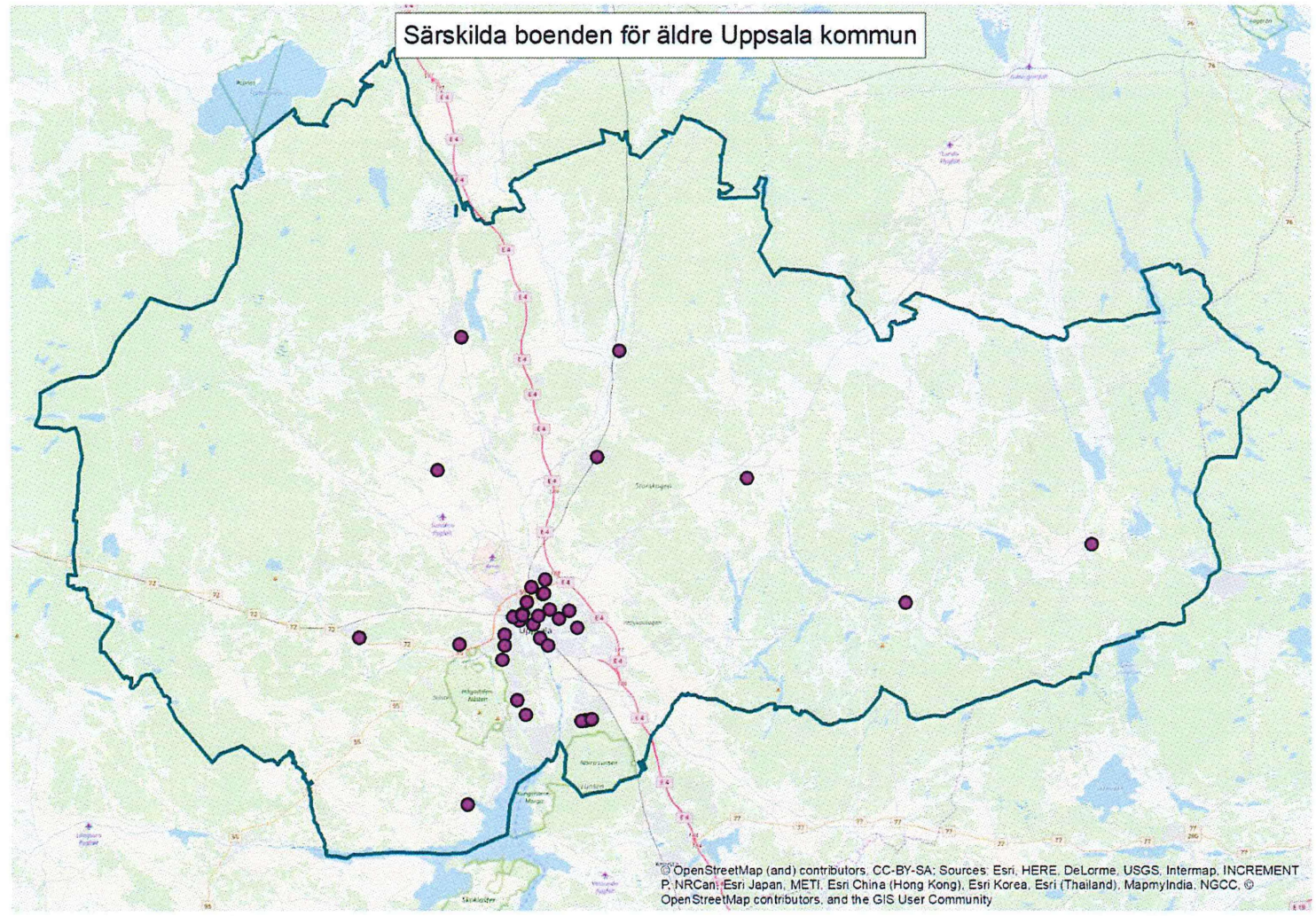
Uppsala kommun. 2017. *En äldre vänlig stad: Hur är det att åldras i Uppsala med omnejd? Här är ett urval ur rapporten som bygger på en medborgardialog med Uppsalas 60 plussare*. Kortversion.

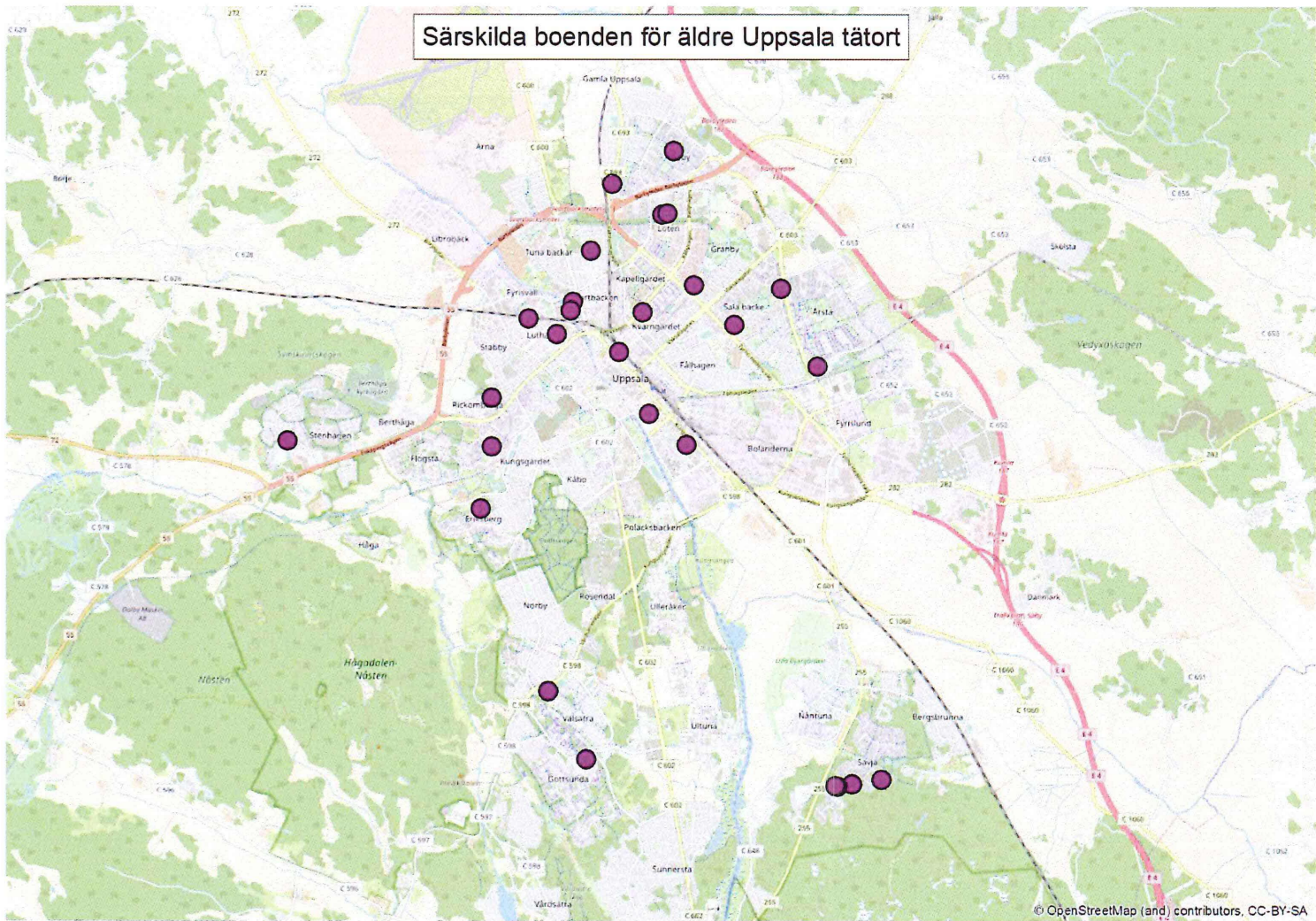
Uppsala kommun. 2018a. *Mål- och budget 2019-2021*.

Uppsala kommun. 2018b. *Program för kommunalt finansierad äldreomsorg*.

Uppsala kommun. 2013. *Sammanträdesprotokoll. Äldrenämnden 2013-10-02*.

Uppsala kommun. 2016. *Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun*.





Bilaga B. Prognosberäkning

Steg 1 – Extrahering av existerande data

Prognosen i rapporten angående det kommande behovet av bostäder för äldreförvaltningens räkning bygger på en uträkning och extrapolering ifrån antalet beslut i förhållande till befolkningen i de olika boendetyperna inom två ålderskategorier. En åldersindelning gjordes för individer 65-79 år, och 80+. I steg 1 extraherades data från äldreförvaltningens register för att studera antalet och andelen beslut från 31 december 2012 till 31 december 2017.

I tabell 1 presenteras ett utdrag från äldreförvaltningens register över antalet unika individer med beslut om vård och omsorgsboende (omvårdnadsboende respektive demensboende). Beräkningen visar att andelen varit relativt oförändrad under de senaste 6 åren.

Tabell över antal individer med beslut om omvårdnadsboende					Tabell över antal individer med beslut om demensboende				
Datum	65-79	80+	Andel N 65-79	Andel N 80+	Datum	65-79	80+	Andel N 65-79	Andel N 80+
2012-12-31	156	701	0,0067	0,0859	2012-12-31	130	511	0,0056	0,0626
2013-12-31	175	710	0,0071	0,0873	2013-12-31	158	512	0,0064	0,0630
2014-12-31	176	682	0,0069	0,0831	2014-12-31	166	571	0,0065	0,0696
2015-12-31	181	644	0,0068	0,0778	2015-12-31	184	557	0,0069	0,0673
2016-12-31	195	659	0,0072	0,0773	2016-12-31	202	615	0,0074	0,0721
2017-12-31	204	699	0,0073	0,0798	2017-12-31	201	633	0,0072	0,0723

Andel N avser andelen av gruppen jmf med samma andel i totalbefolkningen

Andel N avser andelen av gruppen jmf med samma andel i totalbefolkningen

Tabell 1. Antal unika individer med beslut och vård och omsorgsboende samt demensboende sedan 31 december 2012.

Steg 2 – Applicering av befolkningsprognos

Steg 2 innebar att applicera den senaste befolkningsprognosen för att beräkna (1) förändringen i antalet individer inom respektive ålderskategori. År 2030 sattes som övre gräns, men data finns för att prognosticera antal individer så långt som befolkningsprognosen sträcker sig.

I tabell 2 presenteras den prognosticerade förändringen i respektive ålderskategori baserat på kommunens befolkningsprognos. Denna prognos användes sedan för att beräkna framtida antal beslut i de olika ålderskategorierna och boendetyperna i steg 3.

	65-79	80+	Tot 65-w	Tot Bef	% 65-79	% 80-w	% av 65-w
2 017	27949	8760	36709	219914	12,71%	3,98%	16,69%
2 018	28570	9010	37580	224419	12,73%	4,01%	16,75%
2 019	29168	9 293	38 461	228 549	12,76%	4,07%	16,83%
2 020	29 648	9 549	39 197	231 748	12,79%	4,12%	16,91%
2 021	30 260	9 803	40 063	234 366	12,91%	4,18%	17,09%
2 022	30 500	10 307	40 807	236 690	12,89%	4,35%	17,24%
2 023	30 560	10 933	41 493	239 086	12,78%	4,57%	17,35%
2 024	30 422	11 674	42 096	241 608	12,59%	4,83%	17,42%
2 025	30 257	12 456	42 713	244 217	12,39%	5,10%	17,49%
2 026	30 208	13 144	43 352	246 885	12,24%	5,32%	17,56%
2 027	30 172	13 807	43 979	249 583	12,09%	5,53%	17,62%
2 028	30 285	14 459	44 744	252 293	12,00%	5,73%	17,73%
2 029	30 591	14 977	45 568	255 005	12,00%	5,87%	17,87%
2 030	31 023	15 391	46 414	257 712	12,04%	5,97%	18,01%

Tabell 2. Befolkningsprognosens predicerade ökning av individer i respektive ålderskategori till år 2030.

Steg 3 – Beräkning av antal beslut och behov

Steg 3 innebar att lägga tillsammans datan ifrån äldreförvaltningens register och kommunens befolkningsprognos för att beräkna det framtida behovet av boendeplatser fördelat över de valda ålderskategorierna. Fokus lades på vård och omsorgsboende (omvårdnadsboende respektive demensboende). Här behandlas inte framskrivning av behovet av korttidsboende.

	65-79 V&O	80+ V&O	65-79 V&O	80+ V&O	Totalt
2017	204	699	201	633	1686,36
2018	210,21	721,5	207,21	650,50	1737,38
2019	216,19	746,97	213,19	670,31	1793,0352
2020	220,99	770,01	217,99	688,23	1842,1616
2021	227,11	792,87	224,11	706,01	1893,6192
2022	229,51	838,23	226,51	741,29	1976,2368
2023	230,11	894,57	227,11	785,11	2074,0912
2024	228,73	961,26	225,73	836,98	2185,7416
2025	227,08	1031,64	224,08	891,72	2303,1824
2026	226,59	1093,56	223,59	939,88	2408,4296
2027	226,23	1153,23	223,23	986,29	2510,0768
2028	227,36	1211,91	224,36	1031,93	2613,0056
2029	230,42	1258,53	227,42	1068,19	2699,1048
2030	234,74	1295,79	231,74	1097,17	2771,6664

Tabell 3. Prognos över antalet beslut fram till 2030 baserat på äldreförvaltningen och kommunens prognoser.

I tabell 3 presenteras antalet platser som prediceras till och med 2030 givet grunddatat. Total-kolumnen i tabellen representerar en sammanräkning av antalet beslut per år i både omvårdnadsboende samt demensboende med 8 % borträknat. Detta gjordes då inte varje beslut resulterar i att en plats nyttjas, utan tidigare data har visat att cirka 92% av beslut om boende som fattas motsvaras av i att platsen blir tillsatt. Differensen förklaras av exempelvis att individer väntar på plats, tackat nej till erbjudande om plats eller att ärendet väntar på att avslutas med mera. Därav blir uträkningen:

$$\begin{aligned} \text{Behov totalt}_{V\&O\text{ boende}}_{\text{valt år}} \\ = (\text{antal beslut}_{\text{år}} + \Delta_{\text{ålderskategori}_{\text{år}}} * \text{andel beslut}_{\text{år}}) * 0,92 \end{aligned}$$

I beräkning av behov tas därav alltid det tidigare årets antal beslut, förändringen (delta) av antal individer i respektive ålderskategori samt multiplicerat med andelen beslut för att beräkna det valda årets antal och andel beslut. Denna faktor multipliceras sedan med en nivå av beläggning givet antalet beslut (se ovan).